



Комерційна нерухомість: «дорожня карта» фіксації збитків при пошкодженні/знищенні майна

Олександр Дерека, старший юрист TOTUM LF, в.о. керівника практики будівництва та капітальних інвестицій

Повномасштабні воєнні дії на території України тривають. Ракетний терор та обстріли нашої країни з боку російської федерації спричиняють значні руйнування і збитки як для окремих громадян, так і бізнесу. Держава вжила певних заходів, які дають можливості отримання компенсації власникам пошкодженого або знищеного житла. Що ж робити українським підприємцям?

Олександр Дерека, старший юрист TOTUM LF, в.о. керівника практики будівництва та капітальних інвестицій

План дій для стягнення збитків

Відповідно до експрес-звіту, опублікованому Київською школою економіки, лише станом на 26 січня 2023 року збитки, завдані українському бізнесу внаслідок російської агресії, оцінювалися у \$13 мільярдів. За підсумками 2022 року пошкоджено або зруйновано щонайменше 109 великих і середніх підприємств. Яким буде результат 2023 року – поки невідомо, але краще точно не стане.

Щодо житлового фонду держава зробила певні кроки, які дають розуміння можливості отримання компенсації власникам такого пошкодженого або знищеного майна (23 лютого 2023 року ухвалено Закон України №2923-ІХ «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією Російської Федерації»). Стосовно нежитлової нерухомості поки немає відповіді – як і в який спосіб бізнес отримає компенсацію за пошкодження або руйнування.

Що ж у такому випадку робити українським підприємцям прямо зараз?

Передусім фіксувати й отримувати документальне підтвердження завданої бізнесу шкоди. Ми рекомендуємо отримати рішення суду, яким зафіксовано розмір завданої шкоди та факт того, що пошкодження або знищення майна було спричинене саме військовою агресією рф.

Зрозуміло, що задля звернення до суду необхідно зібрати належні докази. Тож пропонуємо наступний план дій.

Крок 1. Ініціювання проведення обстеження пошкодженого майна.



Обстеження ініціюється через подання заяви про пошкоджене чи знищене майно внаслідок бойових дій до місцевої військової адміністрації. Згідно із загальним правилом обстеження здійснюється відповідно до рішення органу місцевого самоврядування (військової адміністрації) та затвердженого плану робіт. Комісії з обстеження фактично створені в усіх територіальних одиницях, тож до них вже можна звертатись на місцях.

Крок 2. Отримання акту обстеження пошкодженого майна.

Зауважте, що проведення обстеження можливе лише на територіях, де відсутні або завершені активні фази бойових дій і здійснено розмінування територій (на підтвердження додається Акт розмінування, складений відповідним територіальним управлінням ДСНС України).

Форма та зміст Акту обстеження, який видає комісія, містяться в додатку до Порядку виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії рф, пов'язаних із пошкодженням будівель і споруд. Також до Акту комісійного обстеження обов'язково додаються результати фотофіксації об'єкта, що свідчать про характер та обсяг руйнувань.

Крок 3. Подання заяви про вчинене кримінальне правопорушення.

Заява про вчинене кримінальне правопорушення подається до територіального органу Національної поліції України. Зазвичай досудове розслідування починається або за статтею 194 КК України (умисне знищення або пошкодження майна), або за статтею 438 КК України (порушення законів і звичаїв війни). Заявнику на підтвердження початку досудового розслідування надається витяг з Єдиного реєстру досудових розслідувань.

Крок 4. Подання інформаційного повідомлення до Реєстру пошкодженого та знищеного майна.

Після початку роботи Реєстру пошкодженого та знищеного майна до нього необхідно подати інформаційне повідомлення. Вимоги до змісту й отримання підтвердження завантаження інформації до Реєстру містяться в Порядку подання інформаційного повідомлення про пошкоджене та знищене майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією рф.

Зауважу, що станом на дату написання цієї статті (липень 2023) можливість подати таке повідомлення і включити свій об'єкт у відповідний реєстр фактично відсутня. Будемо слідкувати, як і коли це буде виправлено.

Крок 5. Технічне обстеження об'єктів.

Проводиться зазвичай інженером-проектувальником, який може бути залучений власником майна або органом місцевого самоврядування (військова адміністрація). Виконавець готує звіт, який



має містити висновок про технічний стан, рекомендації щодо подальшої експлуатації (зокрема щодо можливості виконання робіт із відновлення) або демонтажу (ліквідації), а також, в разі потреби, відомості про пошкоджені (зруйновані) несучі й огорожувальні конструкції, інженерні системи (із зазначенням ступеня та обсягів пошкоджень), принципові рішення (рекомендації) щодо їх відновлення (підсилення). Цей звіт є підставою для ухвалення рішення про виконання робіт із відновлення пошкоджених об'єктів або їх демонтажу (ліквідації).

Крок 6. Розрахунок збитків.

Проводиться будівельним експертом і містить розраховану суму збитків, яка завдана нерухомому майну внаслідок пошкодження або знищення. За результатами розрахунку готується експертний звіт.

Крок 7. Подача позовної заяви до суду.

Останній крок, коли зібрано необхідні документи, - це підготовка позовної заяви про стягнення збитків з РФ. Необхідно отримати позитивне рішення суду, в якому компетентним державним органом буде зафіксована сума отриманих збитків. Це також дасть можливість звернутися у майбутньому до міжнародних судових інституцій.

Зверніть увагу, що відповідно до п. 22 ст. 5 ЗУ «Про судовий збір» **від сплати судового збору під час розгляду справи в усіх судових інстанціях звільняються позивачі** - у справах за позовами до держави-агресора РФ про відшкодування завданої майнової та/або моральної шкоди у зв'язку з тимчасовою окупацією території України, збройною агресією, збройним конфліктом, що призвели до вимушеного переселення з тимчасово окупованих територій України, загибелі, поранення, перебування в полоні, незаконного позбавлення волі або викрадення, а також порушення права власності на рухоме та/або нерухоме майно.

Станом на 13 червня 2023 року в Єдиному державному реєстрі судових рішень було вже понад 100 рішень Господарських судів України у справах постраждалих від агресії РФ підприємців проти країни-агресора. Зазвичай позовні вимоги в таких справах викладаються наступним чином: про стягнення збитків, заподіяних внаслідок збройної агресії російської федерації проти України.

Відновлення експлуатації будівлі

Може статись ситуація, коли будівля пошкоджена частково. Чи можна в такому випадку експлуатувати частково пошкоджену будівлю (громадського призначення), як її відновлювати та які є ризики?

Відповідно до положень постанови КМУ №257 від 12.04.2017 року (зі змінами) і «Методики проведення обстеження та оформлення його результатів», затвердженої наказом Міністерства розвитку громад



та територій України (нині – Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України) від 06.08.2022 року №144, будівельному експерту з кваліфікаційним сертифікатом відповідного рівня надано повноваження визначати можливість експлуатації будівлі загалом, а також частини пошкодженої будівлі автономно за умови, що це безпечно, та з дотриманням вимог розділу 5 ДСТУ-Н Б В.1.2-18:2016 «Настанова щодо обстеження будівель і споруд для визначення та оцінки їх технічного стану» (далі – ДСТУ-Н Б В.1.2-18:2016).

Також відповідно до п. 5.4. ДСТУ Н Б.В. 1.2-18:2016, затвердженого наказом тоді ще Мінрегіону від 02.07.2016 року №213, за необхідності та при відповідному обґрунтуванні обстеження й оцінка технічного стану можуть бути проведені для окремих частин об'єкта, виділених за функціональними або конструктивними ознаками. Окрема частина об'єкта може бути віднесена до гіршої категорії технічного стану, ніж об'єкт загалом. Ця категорія може не поширюватись на інші частини об'єкта за умови, що немає загрози зниження надійності та безпеки їх використання.

Отже, **можливе окреме функціонування та експлуатація частини пошкодженої будівлі**, поки в іншій частині відбуваються відновлювальні роботи.

Ми б дуже хотіли, щоб ця інформація ніколи не стала актуальною. Однак практика показує, що є багато бізнесів, для яких ця ситуація стала реальністю. На жаль, до кінця війни таких випадків буде більше.

Залишились питання? Із задоволенням проконсультуємо -

<https://totum.ua/practices/stroitelstvo-kapitalnye-investiczii/>